Vous avez un Projet de Construction

Avant de vous engager...

... Posez les bonnes questions

Le Contrat de Construction de maisons individuelles est protégé et encadré par la loi 90.1129 du 19.12.1990

Elle désigne toute personne qui se charge de la construction d'une habitation. Elle contraint "Le constructeur" dénommé, à fournir obligatoirement toutes les garanties, à savoir : garantie financière, garantie dommage-ouvrage.

La réalité est tout autre. Certaines sociétés ne pouvant obtenir de garanties financières auprès des organismes bancaires, compte-tenu de leur mauvaise santé financière, se proclament maître-d'œuvre. Il s'agit de faux constructeurs...

... Aussi

Les membres du Conseil d'Administration du GCIMI (Groupement Indépendant de Constructeurs de Maisons Individuelles) ont souhaité mettre en commun leurs compétences et leur professionnalisme, afin d'œuvrer ensemble pour la promotion et la qualité des constructions de maisons individuelles.

L'objectif est d'accroître le niveau de satisfaction des futurs acquéreurs par un engagement et une implication de l'ensemble du personnel de chaque entreprise de la conception à la remise des clés.

Le marché de la maison individuelle connaît des évolutions qui répondent à l'apparition de nouvelles techniques de construction, de nouvelles aspirations des consommateurs et de nouvelles règlementations administratives.

Il est nécessaire de faciliter et d'accroître la compréhension, la communication et la participation du client tout au long de la construction.

L'exigence de la perfection est légitime, l'atteindre prend du temps, des connaissances et une méthodologie infaillible.

Dans un contexte dynamique du marché de la maison individuelle, les consommateurs doivent être vigilants et s'enquérir d'un maximum de garantie avant d'entreprendre leur projet.

Les constructeurs, membres du GCIMI,

ont été scrupuleusement sélectionnés d'après leur motivation, leur notoriété, leur solvabilité et leurs compétences.

Ils s'engagent à honorer les huit articles de la chartre dans une démarche absolue et globale de la qualité.

Les vrais constructeurs

Ce sont tous les professionnels de la maison individuelle, amoureux de leur métier et soucieux de qualité, et qui se contraignent à l'exercer dans la légalité pour la plus grande protection de leurs clients, en subissant les énormes contraintes de la loi de 1990.

1°) Détermination précise du prix et de son contenu, mais aussi détermination de ce qui n'est pas compris dans le prix convenu et qui est pourtant indispensable à l'habitation et que le client peut demander au constructeur de réaliser au prix qu'il a prévu.
Cela entraîne de facto la responsabilité du sous-sol du terrain.

2°) Détermination de délais précis.
Date limite d'ouverture du chantier, qui d'ailleurs est une condition résolutoire du contrat.
Durée du chantier, le tout assorti de pénalités de retard dont le législateur a déterminé le plancher.

3°) Possibilité pour le maître de l'ouvrage de se dégager si un quelconque obstacle survient dans l'opération de construction :
- faculté de rétractation dans un délai de 7 jours ;
- condition suspensive d'obtention du financement ;
- condition suspensive d'obtention du permis de construire ;
- condition résolutoire d'existence du terrain ;
- condition suspensive d'obtention de la dommage ouvrage et de la garantie bancaire ;
- condition résolutoire en cas de dépassement de la date limite d'ouverture du chantier.

4°) **Nécessité de protéger le consommateur** par un garant extérieur couvrant :
- la garantie de remboursement de l'acompte commande
- la garantie de livraison à prix et délais convenus.

De telle sorte que le consommateur, dans le cadre de la loi de 1990, est absolument certain d'avoir sa maison au prix convenu et d'être indemnisé des retards.

5°) Détermination d'une échelle de paiement légale contraignant le constructeur à ne pas dépasser un certain pourcentage en fonction des stades d'avancement.
Il en résulte, bien entendu, une série de contraintes et donc de coûts de fonctionnement internes importants.
A titre d'exemple, le coût de l'ensemble des assurances s'échelonne entre 5 et 10%.
Dans ce contexte, les vrais constructeurs sont soumis à une intense concurrence déloyale de la part des faux constructeurs qui, non soumis aux mêmes contraintes, ni au niveau des prix, ni au niveau des délais, ni au niveau de l'échelle de paiement, ni au niveau des conditions suspensives ou résolutoires, ni au niveau des assurances, se permettent de pratiquer des prix de vente pouvant atteindre des écarts importants.

Les faux constructeurs

Ce sont des acteurs de la maison individuelle, qui n'ont pas pu se placer sous le régime légale obligatoire de la loi de 1990 et ont donc continué de se comporter comme si celle-ci n'existait pas et n'avait pas apporté une grande innovation.

Le consommateur ne les reconnaît pas, car ils se présentent en effet comme les "vrais constructeurs".

Ils passent les mêmes publicités, dans les mêmes supports, prétendent rendre les mêmes services aux consommateurs crédules et uniquement sensibles au prix.

Effectivement, ils proposent des opérations à des prix très sensiblement inférieurs à ceux des "vrais constructeurs", ce qui peut parfaitement se comprendre, dès lors qu'ils ne se soumettent à aucune des contraintes et ne donnent **aucune des garanties** prévues par la loi de 1990.

Il y a pourtant une différence énorme, puisqu'avec un "faux constructeur", le client ne dispose en réalité **d'aucune garantie**.

1°) Le client n'est pas sûr du prix et du contenu du contrat.

2°) Le client est responsable totalement de la qualité du terrain et de son sous-sol.

3°) Le client n'est pas sûr des délais.

4°) Le client n'est pas sûr que sa maison sera terminée aux prix et délais convenus, puisqu'il n'a pas de garanties financières.

5°) En cas de difficultés, le client ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées.

6°) Le client n'est pas sûr que sa maison sera assurée au niveau technique, et si par chance elle l'est, son sinistre mettra plusieurs années avant d'être réglé.

En effet, les régimes juridiques les plus fréquents qu'utilisent les "faux constructeurs" sont des régimes **non réglementés**.

Dans ces régimes, la définition du produit vendu peut rester floue, l'échelle de paiement est totalement libre et aucune des protections de bonne fin, de remboursement ou technique, n'est imposée.

En cas de défaillance du "faux constructeur", le client désemparé n'a plus d'interlocuteur, tombe de haut, car il s'était cru protégé par la loi, n'a pas confiance en la justice et ne veut pas engager des frais qui lui paraissent inutiles, d'autant plus qu'il est déjà dans une situation financière extrêmement préoccupante.

Bien souvent, il se réfugie dans des émissions de télévision, dans lesquelles on trouve un amalgame dangereux où seul le mot "constructeurs" est mis en avant.

Heureusement, quelques exemples mais trop peu nombreux, de condamnations existent.

Ainsi, un "faux constructeur" de maisons individuelles du GARD vient d'être condamné à deux ans de prison, dont un avec sursis, pour ne s'être pas placé sous le régime de la loi de 1990 et n'avoir pas respecté une échelle de paiement, et avoir perçu des sommes pour des travaux non encore réalisés.

Posez-vous les bonnes questions

S'il y a refus de prêt ou de permis de construire, que devient mon acompte ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Restitution de l'acompte grâce à la garantie de remboursement dans les quinze jours à partir de la date où le client en aura fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE

Le prix de la maison est-il garanti ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Contrat établi en garantissant le prix ferme et définitif à l'ouverture de chantier jusqu'à la réception.

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE

La durée de construction est-elle garantie ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Contrat rédigé avec un engagement du constructeur sur la durée de chantier et si dépassement, indemnité compensatrice versée au client.

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE

Si la Société à qui je confie mon projet venait à disparaître ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Suivant article L.231-6 du code de la construction et de l'habitation, attestation nominative de garantie de livraison au prix convenu remise par un garant qui s'engage solidairement avec le constructeur pour finir la construction au **prix et délai convenus**.

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE

Si des désordres apparaissent après la réception ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Garantie de parfait achèvement valable durant un an à compter de la réception, et le constructeur s'engage à réparer les désordres signalés par le client.

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE

Si des désordres apparaissent plusieurs années après la réception ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Assurance dommages ouvrage conforme aux dispositions de la loi du 4 janvier 1978 assurant le bien pendant une durée de 10 ans.

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE

Si des vols sont effectués sur mon chantier ?

VRAIS CONSTRUCTEURS (Loi n° 90.1129 du 19/12/1990)
Assurance du constructeur

FAUX CONSTRUCTEURS
AUCUNE GARANTIE - Vols à la charge du client.

• CHARTRE QUALITE •

ARTICLE 1 :
Application stricte du seul contrat légal de construction de maisons individuelles conforme à la loi du 19.12.1990.

ARTICLE 2 :
Application des règles de l'art conforme aux D.T.U. (Documents Techniques Unifiés) matériaux utilisés. Mise en oeuvre soignée par une main d'oeuvre qualifiée.

ARTICLE 3 :
Application des garanties. Garantie de livraison au prix convenu - Remboursement des acomptes - Garantie biennale, décennale - Garantie Dommages-Ouvrages - Garantie de Parfait Achèvement.

ARTICLE 4 :
Respect du Code du Travail et des lois sociales en vigueur dans le bâtiment - Lutte contre le travail clandestin.

ARTICLE 5 :
Le constructeur se soumet au contrôle d'un audit (expert bâtiment) désigné par son garant ou sa propre compagnie d'assurance.

ARTICLE 6 :
Remise à la réception d'un livre "Guide d'entretien Mode d'Emploi" permettant de se familiariser avec sa maison et de valoriser son patrimoine.

ARTICLE 7 :
La présente certification est exclusivement délivrée aux entreprises dont le dirigeant, créateur de l'entreprise est à la tête et accessible à sa clientèle.

ARTICLE 8 :
Le présent certificat est décerné uniquement par le conseil d'administration du GCIMI qui se réserve le droit d'exclure après contrôle le non-respect des articles énumérés.

Adhérent :

GCIMI

Groupement des Constructeurs Indépendants de Maisons Individuelles

COMIMPRESS 03 85 32 25 40 - 06/04